

Belgique - Wallonie

Molignée Energie S.A.

Projet de Ferme éolienne sur le territoire des Communes de Mettet et Anhée

Contrat d'Option de Bail avec



2002

CONTRAT D'OPTION DE BAIL

ENTRE : La société « MOLIGNEE ENERGIE S.A. » ou en abrégé «MESA » dont le siège social est situé Parc Industriel de Mettet, Rue Saint Donat 15 à 5640 Mettet;

Ci-après dénommée «MESA »

ET : [REDACTED], dont le siège social se trouve

[REDACTED]

Ci-après dénommée « *Le Propriétaire* » ;

Le Propriétaire et MESA étant dénommés ensemble : « *Les Parties* » et séparément « *La Partie* » ;

Les Parties reconnaissent avoir la capacité légale nécessaire pour signer la présente convention.

EXPOSENT PREALABLEMENT

MESA développe actuellement une ferme éolienne dans la région de Mettet et Anhée. Une fois les permis de construire et d'exploiter acquis par MESA, MESA investira et opérera la ferme éolienne, ici dénommée « *Projet* » ;

Le propriétaire détient en pleine propriété libre de toute charge les terrains enregistrés au cadastre sous les références

- [REDACTED]

ci après dénommé « *la propriété* » ;

Les Parties entendent conclure entre elles une convention par laquelle le Propriétaire concède à MESA une option irrévocable de prendre à bail une partie de la Propriété, ci-après dénommée « *Lieux Loués* », selon les termes et conditions contenus dans le Contrat de Bail annexé à la présente convention et qui fait partie intégrante de cette dernière. Ce contrat de Bail autorise MESA à jouir des Lieux Loués, ce qui lui donnera notamment le droit d'y construire, exploiter, entretenir, réparer, modifier une ou plusieurs éolienne(s) (ci-après dénommée « *1 Éolienne* ») ;

ENSUITE DE QUOI IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Option de bail

Le Propriétaire concède, par la présente, à MESA une option irrévocable (ci-après dénommée « *l'Option* ») de prendre à bail une partie de la Propriété, ci-après dénommée « *Les lieux Loués* ».

Au cas où l'option est levée, les Parties seront automatiquement liées par toutes les clauses du Contrat de Bail annexé à la présente convention ci-après dénommé « *Le Contrat de Bail* » ;

Article 2 : Exercice de l'Option

MESA pourra lever l'Option à tout moment durant une période de 2 ans à dater de la signature du présent Contrat d'Option.

Notification de la levée de l'Option sera faite par MESA au propriétaire par lettre recommandée.

Cette notification prendra effet à la date où la lettre recommandée est postée. A cette date, les Parties seront automatiquement liées par toutes les dispositions du Contrat de Bail annexé à la présente convention (Annexe A) et paraphé par les Parties.

Article 3 : Cession de l'Option

MESA pourra céder ou transférer à tout moment l'Option et le Contrat de Bail y annexé à tout tiers, sans l'accord préalable du Propriétaire.

Notification d'une telle cession ou transfert sera adressée par Mesa au Propriétaire par lettre recommandée.

Article 4 : Coopération du Propriétaire pendant la durée de l'Option

Pendant la durée de l'Option, MESA mènera des tests techniques, introduira les demandes et préparera les documents techniques.

Afin d'aider MESA dans ces démarches, le Propriétaire offrira à MESA son entière coopération afin de permettre à ce dernier d'introduire et d'obtenir, les demandes de permis et

autres autorisations qui seraient requises. Le Propriétaire garantira l'accès aux Lieux Loués au cas où cet accès devait s'avérer nécessaire pour permettre à MESA d'effectuer des tests et des examens des lieux pour le raccordement des installations aux équipements des services publics et fournira à MESA tous les documents nécessaires concernant la Propriété. MESA préviendra le Propriétaire en avance de sa venue afin d'effectuer ces tests et examens.

Article 5 : Vente de la propriété

Si le Propriétaire devait décider de vendre tout ou partie de la Propriété ou conférer tout droit sur celle-ci, cette vente ou concession de droit sera soumise aux termes de la présente convention d'Option de Bail et respectera les droits que celle-ci confère à MESA. Le Propriétaire s'engage expressément à faire observer par tout tiers les droits de MESA et à imposer à tout tiers le respect de toutes les obligations nécessaires du chef de la présente convention et du Contrat de Bail annexé.

Cette convention est faite en 3 originaux le [REDACTED] 2002 à [REDACTED]

Chacune des Parties reconnaît avoir reçu un original dûment signé du présent Contrat d'Option de Bail annexé à la présente convention et paraphé chaque page des contrats ainsi que des annexes. Un original est destiné à l'enregistrement.

(Parapher chaque page du Contrat d'Option et de Bail et des autres annexes)

Chaque Partie confirme que ces documents contiennent l'accord intégral entre les Parties et qu'aucune modification ne pourra y être apportée autrement que par écrit signé par les deux Parties.

(précéder signature avec « Lu et Approuvé »)

Signatures : le Propriétaire,

MESA

Annexe A

CONTRAT DE BAIL

ENTRE : La société «MOLIGNEE ENERGIE S.A. » dont le siège social est
Parc Industriel de Mettet, Rue Saint Donat 15 à 5640 Mettet;

Ci-après dénommée «MESA »

ET : [REDACTED], dont le siège social se trouve
[REDACTED]

Ci-après dénommée « *Le Propriétaire* » ;

Le Propriétaire et MESA étant dénommés ensemble : « *Les Parties* » et séparément « *La Partie* » ;

Les Parties reconnaissent avoir la capacité légale nécessaire pour signer la présente convention.

EXPOSENT PREALABLEMENT

Le Propriétaire détient en pleine propriété libre de toute charge les terrains enregistrés au cadastre sous les références

- [REDACTED]

ci-après dénommé « *la Propriété* » ;

Les Parties entendent conclure une convention par laquelle le Propriétaire autorise MESA à installer, assembler, jouir, entretenir, réparer et modifier dans la Propriété, une ou plusieurs

éolienne(s), telle que décrite à l'article 1 de la présente convention, en échange du paiement d'un loyer par MESA au Propriétaire.

Les Parties ont précédemment conclu un Contrat d'Option de Bail auquel la présente convention est annexée et en vertu duquel les Parties seront automatiquement liées par toutes les dispositions du présent Contrat de Bail dès que MESA aura levé son option.

ENSUITE DE QUOI LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet

Le Propriétaire donne à Bail à MESA, qui accepte les «*Lieux Loués* » du Contrat d'Option de Bail et, en conséquence, autorise MESA à installer, assembler, jouir, entretenir, conserver, réparer et modifier dans la Propriété une ou des Eolienne(s).

Cette Eolienne comprend

- un mât métallique reposant sur un socle de béton ;
- une nacelle reposant au sommet du mât ;
- un rotor constitué de 3 pales : le moyeu du rotor est relié à la nacelle par un axe ;
- un ensemble d'éléments mécaniques, hydrauliques, électriques et électroniques ;
- des raccordements au téléphone et à l'électricité et tous les autres éléments et installations nécessaires, à tout moment, pour l'exploitation de l'Eolienne.

Le Propriétaire autorise MESA à installer et exploiter à ses propres frais un système électrique séparé pour ses équipements, y compris des conduites, câbles et compteurs séparés ;

Les Parties reconnaissent expressément que le fonctionnement correct et ininterrompu de l'Eolienne et sans interruption aucune est essentiel pour MESA. Les Parties reconnaissent, dès lors, expressément que la présente convention est conclue en considération de cette condition essentielle.

Article 2 : Loyer

Le loyer annuel qui sera payé par MESA au Propriétaire s'élève à 5000 (cinq mille) EURO par éolienne. Ce montant sera payé trimestriellement.

Le loyer sera versé au compte bancaire du Propriétaire n°

Le loyer sera indexé annuellement à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur de la présente convention en proportion de la variation de l'indice santé des prix à la consommation publiée au Moniteur belge et conformément à la formule prévue à l'article 1728 bis du Code civil belge.

MESA payera toutes les taxes relatives à l'usage de l'Eolienne.

Article 3 : Durée du bail

Le présent bail est consenti pour une durée initiale de vingt-cinq ans prenant cours à la date où les conditions suspensives définies ci-après, à l'article 14, auront été réalisées.

Le présent bail pourra être renouvelé à la fin de la première période de 25 ans pour une durée de cinq ans, sauf renonciation par MESA par lettre recommandée au Propriétaire trois mois avant l'expiration de la période initiale ou de la seconde période.

Chaque renouvellement sera soumis aux mêmes termes et conditions de la présente convention.

Article 4 : Accès à la propriété

Le Propriétaire autorise expressément MESA à avoir accès intégral et illimité à la Propriété pour les études, la construction, l'exploitation, la maintenance, la réparation ou modification de l'Eolienne. Cet accès sera garanti à toute personne désignée par MESA et munie d'une autorisation d'accès en bonne et due forme.

En cas de nécessité, le Propriétaire fournira à MESA toutes les clés donnant accès à la Propriété.

Le Propriétaire garantit qu'afin d'avoir accès intégral et illimité à la Propriété, aucune autre autorisation de toute autre personne tierce n'est requise. Au cas où l'accord de tiers devait être nécessaire pour accéder à la Propriété, le Propriétaire s'engage à obtenir cet accord.

Article 5 : Coûts de l'Eolienne

MESA sera tenu pour le paiement de tous les frais de construction, exploitation, maintenance, réparation, modification et enlèvement de l'Eolienne ou des Miennes.

Article 6 : Propriété de l'Eolienne

Tous les éléments et composants de l'Eolienne sont et resteront la propriété exclusive de MESA.

A la fin de la présente convention, MESA enlèvera dans un délai raisonnable et à ses propres frais les installations et remettra les Lieux Loués dans leur état initial. Le Propriétaire prendra toutes les mesures nécessaires afin que les installations de l'Eolienne puissent être enlevées par MESA ou par toute autre personne désignée par celle-ci.

Article 7 : Permis, licences et autorisations

Le Propriétaire autorise MESA à introduire les demandes de permis, licences ou autorisations requis pour la construction, l'exploitation, la maintenance, la conservation, la réparation et les modifications de l'Eolienne, y compris les autorisations nécessaires pour les raccordements au téléphone et à l'électricité. Si cela est nécessaire, le Propriétaire collaborera avec MESA pour l'introduction et le suivi des demandes de permis, autorisations et licences et l'obtention de ceux-ci.

Article 8 : Vente de la Propriété

Si, pendant la durée de la présente convention et au cas où celle-ci ne devait pas encore être transcrite dans les registres du Conservateur des Hypothèques, le Propriétaire devait décider de vendre tout ou partie de la Propriété ou concéder tout droit sur celle-ci (que ce soit pour raison de faillite et/ou autres raisons), une telle vente ou concession de droit sera soumise à la présente convention de Bail et devra respecter les droits que cette dernière confère à MESA.

En cas de vente du Terrain par le Propriétaire, le Propriétaire préviendra son acheteur de cette obligation et les droits de ce Contrat seront respectés par le nouveau propriétaire. Le Propriétaire s'engage expressément à faire observer par tout tiers les droits de MESA et à imposer à tout tiers le respect de toutes les obligations nécessaires du chef du présent Contrat.

Article 9 : Travaux devant être effectués par le Propriétaire

Le Propriétaire reconnaît que le fonctionnement correct et ininterrompu de l'Eolienne doit être garanti à tout moment et que cette condition essentielle pour MESA doit être prise en considération en cas de travaux qui devraient être réalisés dans la Propriété ou dans les environs et qui pourraient affecter les Lieux Loués.

Ainsi, le Propriétaire n'exécutera pas de travaux qui affecteraient le bon fonctionnement de l'Eolienne. Si de tels travaux devaient s'avérer nécessaires et ne pouvaient être postposés, le Propriétaire s'engage à prévenir MESA de ces travaux trois mois avant le commencement de ceux-ci et s'assurera que le bon fonctionnement de l'Eolienne ne sera pas dérangé.

Article 10 : Cession du contrat

MESA pourra céder la présente convention en entier ou en partie ou donner le bien loué en sous-location, à tout moment, à une personne tierce, sans l'accord préalable du Propriétaire.

MESA pourra notamment céder la présente convention à ses banques créancières et ces banques auront un droit de subrogation aux droits de MESA dans le cadre de cette convention de bail.

Notification d'une telle cession ou sous-location sera adressée par MESA au Propriétaire par lettre recommandée.

Article 11 : Perturbations et interférences

Le Propriétaire ne portera aucun acte à ou ne fera usage des Lieux Loués pour l'Eolienne ou de la Propriété, et notamment n'autorisera pas l'installation d'autres constructions, qui pourraient d'une manière ou d'une autre, affecter le fonctionnement de l'Eolienne, sans l'accord préalable de MESA.

MESA évitera tout acte ou utilisation des Lieux Loués qui porterait atteinte au fonctionnement normal des installations du Propriétaire, ce dernier reconnaissant expressément avoir pleine connaissance de la nature des installations de l'Eolienne sur la Propriété et des exigences requises pour l'exploitation de telles installations.

En cas de perturbations ou interférences causées par une des Parties, la Partie qui cause ces perturbations ou interférences prendra toutes les mesures utiles ou effectuera tous les

changements nécessaires afin de mettre fin à celles-ci et de restaurer le fonctionnement normal des installations affectées.

Article 12 : Autres opérations

Pour des raisons techniques, le Propriétaire n'autorisera aucun autre locataire dans la propriété à moins qu'il soit établi que ce locataire ne causera aucune perturbation ou interférence au fonctionnement normal des installations de MESA.

Si le Propriétaire décide de donner à bail une partie de son bien immobilier à un autre locataire, le Propriétaire notifiera en avance à MESA son intention par lettre recommandée à la poste. MESA notifiera au Propriétaire par lettre recommandée son accord ou non. Ce droit pour MESA de donner son consentement devra être exercé dans le respect des règles légales existantes.

Article 13 : Signature de la convention devant notaire

Chacune des Parties s'engage, à la requête de l'une d'elles, à comparaître devant le notaire désigné par MESA dans les trois semaines de la demande, en vue de la passation de l'acte authentique confirmant les dispositions de la présente convention. Tous les frais relatifs à cet acte (frais d'acte, d'enregistrement et de transcription) seront payés par MESA.

Si une Partie devait s'abstenir de coopérer dans ces démarches, l'autre Partie aura le droit d'agir en référé devant le Président de la juridiction du lieu où la Propriété est située.

Article 14 : Conditions suspensives

Le présent Bail n'entrera en vigueur que quand toutes les conditions permettant à MESA de construire, exploiter, maintenir, réparer et modifier l'Eolienne ou les Miennes auront été remplies. Ces conditions comprennent l'obtention de tous les permis, approbations et autorisations nécessaires, y compris les permis d'environnement et tous les autres permis ou autorisations requis.

Article 15 : Propriété du Propriétaire

Le propriétaire certifie qu'il a le droit de disposer librement de la Propriété et qu'il n'existe aucune créance, hypothèque ou gage grevant la Propriété.

Ce Contrat de Bail est annexé au Contrat d'Option de Bail signé entre les Parties et en fait partie intégrante.